

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 236.863 du 21 décembre 2016

A. 216.849/XIII-7422

En cause : 1. **VAN NUFFEL** Bernard,
 2. **GAILLY** Geneviève,
 ayant tous deux élu domicile chez
 Me David FESLER, avocat,
 rue de France 8
 6000 Charleroi,

contre :

la Ville de Charleroi,
ayant élu domicile chez
Mes Marc UYTENDAELE et
Bertrand HEYMANS, avocats,
rue de la Source 68
1060 Bruxelles.

Partie intervenante :

la Société privée à responsabilité limitée M.D.J. BELGIUM,
ayant élu domicile chez
Mes Guillaume BURTON et
Bernard PAQUES, avocats,
chaussée de Marche 458
5101 Namur.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 3 septembre 2015 par Bernard VAN NUFFEL et Geneviève GAILLY qui demandent l'annulation d'un permis d'urbanisme délivré le 9 juin 2015 par le collège communal de Charleroi à la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) M.D.J. BELGIUM pour la modification d'un permis d'urbanisme du 7 février 2012 relatif à un bien sis rue du Moulin 4 à Monceau-sur-Sambre, cadastré division 17, section B, n° 487x et la création de douze caves, le renforcement de la façade arrière, la rehausse d'un mur privatif, la modification des appartements du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage et la répartition des ouvertures en dalles de verre dans le mur privatif arrière;

Vu la requête introduite le 23 octobre 2016 par laquelle la S.P.R.L. M.D.J. BELGIUM demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 12 novembre 2015 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M. RENDERS, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties, les derniers mémoires des parties requérantes et intervenante, et la lettre valant dernier mémoire de la partie adverse;

Vu l'ordonnance du 31 octobre 2016, notifiée aux parties, les informant que l'affaire sera traitée par une chambre composée d'un seul conseiller et fixant l'affaire à l'audience du 30 novembre 2016 à 10 heures;

Entendu, en son rapport, M. PAQUES, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me D. FESLER, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me B. HEYMANS, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me Gautier MELCHIOR, loco Mes B. PAQUES et G. BURTON, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. RENDERS, auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les faits utiles à l'examen de la demande se présentent comme suit :

1. Le 6 juin 2011, la S.P.R.L. M.D.J. BELGIUM introduit une demande de permis d'urbanisme auprès de l'administration communale de la ville de Charleroi pour la transformation d'un bâtiment d'origine industrielle sis rue du Moulin 4 à Monceau-sur-Sambre, cadastré division 17, section B, n° 487x, afin d'y réaliser un immeuble de onze appartements (plan modificatif du permis approuvé par le collège communal du 19 juin 2006).

2. Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi, adopté par arrêté royal du 10 septembre 1979, lequel n'a pas cessé de produire ses effets pour la parcelle concernée.

3. Les parties requérantes sont domiciliées dans un immeuble d'habitation situé sur une parcelle contigüe à celle visée par la demande de permis.

4. Le 7 février 2012, le collège communal de la ville de Charleroi délivre le permis d'urbanisme sollicité par la S.P.R.L. M.D.J. BELGIUM.

Le permis d'urbanisme est mis en œuvre.

5. Le 13 novembre 2014, la S.P.R.L. M.D.J. BELGIUM introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet d'apporter des modifications aux plans approuvés par le permis d'urbanisme du 7 février 2012, s'agissant de prévoir la création de douze caves, la modification de cloisonnements, la création d'une terrasse à rue, la modification de la répartition des cinq ouvertures en dalles de verre dans le mur privatif arrière, la rehausse du mur privatif arrière de la terrasse d'un appartement et la consolidation d'un mur existant.

Par un courrier du 16 février 2015, les parties requérantes informent la ville de Charleroi que le permis d'urbanisme du 7 février 2012 n'a pas été régulièrement mis en œuvre en ce qui concerne les neuf baies fermées prévues dans le mur donnant sur leur propriété.

Par un courrier du 19 février 2015, la ville de Charleroi déclare le dossier complet. Il est précisé la procédure administrative qui sera suivie et les raisons de ne pas réaliser d'étude d'incidences sur l'environnement.

Le 23 avril 2015, une visite de contrôle sur les lieux est organisée par le service de l'urbanisme.

6. Le 9 juin 2015, le collège communal de la ville de Charleroi octroie le permis d'urbanisme sollicité le 13 novembre 2014. Cette décision est motivée comme suit :

" [...]

La SPRL MDJ BELGIUM représentée par Monsieur LENAERTS a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis Rue du Moulin 4 à 6031 Monceau-sur-Sambre, cadastré 17 B 487 X, ayant pour objet : modification du

permis d'urbanisme : création de douze caves, renforcement de la façade arrière, rehausse d'un mur privatif, modification des appartements du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage, répartition des ouvertures en dalles de verre dans le mur privatif arrière;

Considérant que le bien est situé en Habitat (100 %) au Plan de Secteur de Charleroi adopté par arrêté royal du 10 septembre 1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que les règlements régionaux ou communaux d'urbanisme suivants sont également applicables sur le territoire communal où le bien est situé :

- isolation thermique et ventilation des bâtiments,
- règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite,
- règlement général de l'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité,
- règlement communal d'urbanisme partiel relatif au placement extérieur d'antennes hertziennes paraboliques ou réceptrices de radiodiffusion et de télévision;

Considérant que le règlement général de Police, arrêté par le Conseil communal le 20 décembre 2001, arrêtant les dispositions spécifiques aux magasins de nuit et aux bureaux privés pour les télécommunications implantés et exploités sur le territoire communal est d'application;

Considérant les caractéristiques du projet telles qu'énoncées à l'article D. 66, § 2, 1^o du Livre I^{er} du Code de l'Environnement (dimension, cumul avec d'autres projets, utilisation des ressources naturelles, production de déchets, pollution et nuisances, risque d'accidents);

Considérant la sensibilité environnementale des zones géographiques susceptibles d'être affectées par le projet, telle que considérée au 2^o du même article;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement et que le projet ne figure pas dans la liste des projets soumis à étude d'incidences sur l'environnement;

Considérant qu'aucune enquête publique n'a été organisée;

Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite; qu'une réunion de concertation n'a pas été organisée;

Vu l'avis du service communal de l'Urbanisme, daté du 11/05/2015, libellé comme suit :

Considérant que la demande consiste en la modification du permis d'urbanisme portant sur la création de douze caves, renforcement de la façade arrière, rehausse du mur privatif, modification des appartements du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage et répartition des ouvertures en dalles de verre dans le mur privatif arrière;

Considérant qu'un permis conditionnel a été octroyé en date du 07/02/2012 ayant pour objet : «Transformation d'un immeuble en douze appartements», que certaines modifications ont été apportées sans autorisation préalable que le demandeur souhaite régulariser;

Considérant que les modifications portent plus précisément sur :

- au rez-de-chaussée : création de 12 caves destinées aux 12 appartements prévus;
- au rez-de-chaussée : modification du cloisonnement de l'appartement n° 2;
- au 1^{er} étage : création d'une terrasse à rue pour l'appartement n° 3;
- répartition des ouvertures en dalles de verre dans le mur privatif arrière
- rehausse du mur privatif arrière de la terrasse de l'appartement n° 7;
- renforcement du mur existant de la façade sud est et modification de ses châssis;

Considérant que suite à une plainte du voisinage, une visite du service infraction a été faite en date du 23 avril 2015, qu'il a été constaté que les plans déposés correspondent aux modifications qui doivent être régularisées;

Considérant que le gabarit et la volumétrie du bâtiment reste inchangés;

Considérant que les modifications respectent la typologie architecturale du bâtiment existant;

Considérant que le demandeur signale que ces modifications ont été faites pour des raisons de stabilité de maçonnerie, d'aménagement, de respect du code civil en matière de prise de vue, qu'elles sont donc justifiées;

Considérant que l'article 107, 1^o du CWATUPE dispensant certains actes et travaux de l'avis préalable du fonctionnaire délégué s'applique au projet;

Considérant que les modifications apportées sont mineures, qu'elles ne rentrent pas en conflit avec le précédent permis, qu'elles ne portent pas préjudice au voisinage;

Considérant que les conditions qui accompagnaient le précédent permis restent d'actualité à savoir :

- Respect des impositions du Service Régional Incendie;
- Respect des impositions du Service Voirie;
- Respect des articles 414, 415 et suivants du CWATUPE, relatifs à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite;
- Respect des articles du Code civil en ce qui concerne les murs mitoyens et les servitudes de prise de vue et de jour;

CONCLUSION :

OCTROI DE PERMIS CONDITIONNEL

CONDITIONS :

- Respect des impositions du Service Régional Incendie;
- Respect des impositions du Service Voirie;
- Respect des articles 414, 415 et suivants du CWATUPE, relatifs à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite;
- Respect des articles du Code civil en ce qui concerne les murs mitoyens et les servitudes de prise de vue et de jour;

DECIDE :

Article 1^{er} :

- Le permis d'urbanisme sollicité par la SPRL MDJ BELGIUM représentée par Monsieur LENAERTS est octroyé, sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - Respect des impositions du Service Régional Incendie;

- Respect des impositions du Service Voirie;
- Respect des articles 414, 415 et suivants du CWATUPE, relatifs à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite;
- Respect des articles du Code civil en ce qui concerne les murs mitoyens et les servitudes de prise de vue et de jour;

[...]".

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que la partie intervenante oppose à la requête une fin de non-recevoir; qu'elle conteste que les ouvertures en blocs de verre litigieuses puissent porter une quelconque atteinte à la vie privée des parties requérantes dès lors qu'elles ne permettent aucune vue, laissant seulement passer la lumière;

qu'elle fait valoir ensuite que les parties requérantes ont, dans le cadre de la procédure de délivrance du permis d'urbanisme du 19 juin 2006, marqué leur accord sur la création de baies en blocs de verre; qu'elle concède ne pas disposer du dossier de demande et des plans déposés à l'époque et sollicite que la partie adverse verse au dossier les éléments du dossier administratif du permis de 2006 permettant d'opérer les vérifications utiles;

qu'elle ajoute que si les six baies prévues dans le projet de 2006 sont sensiblement similaires à celles autorisées par l'acte attaqué, il faudra considérer que les parties requérantes ne sont pas fondées à prétendre aujourd'hui qu'un tel aménagement est de nature à leur porter préjudice et, partant, ne justifient pas d'un intérêt à contester l'acte attaqué au motif qu'il autorise la réalisation de cinq baies similaires;

qu'elle note aussi, en évoquant des procédures judiciaires entre elle et les parties requérantes, que leurs relations sont particulièrement difficiles; qu'elle invite le Conseil d'Etat, au vu du contexte et de l'accord antérieur des parties requérantes sur la création des ouvertures en blocs de verre, à examiner si le recours n'est pas introduit dans le seul but de lui nuire;

Considérant que, dans le dernier mémoire, l'intervenante constate que les requérants ne justifient leur intérêt qu'en relation avec la perte d'intimité que leur cause le projet, si bien que l'absence d'atteinte à l'intimité entraîne l'irrecevabilité du recours et non seulement du moyen unique; qu'elle admet que l'accord des requérants portait sur un projet différent, mais que cet accord révèle néanmoins que le projet ne leur porte pas préjudice;

Considérant que tout riverain a normalement intérêt au bon aménagement de son quartier, ce qui implique la possibilité de contester tout projet

susceptible de modifier son environnement ou d'affecter son cadre de vie; que, lorsque le requérant est domicilié à proximité immédiate de l'immeuble dont la construction est autorisée par le projet attaqué et qu'il est de nature à présenter des incidences sur le bon aménagement du quartier, ces seules circonstances suffisent à établir son intérêt à agir;

Considérant que, en l'espèce, les parties requérantes sont des voisins directs du projet litigieux en manière telle qu'elles justifient d'un intérêt direct, personnel, certain et actuel au recours; qu'elles limitent la portée de leur intérêt à l'atteinte à leur vie privée "causée par la présence des jours percés de long de leur terrain"; que l'accord donné par les parties requérantes en 2006 portait sur un autre projet, si bien qu'il n'est pas nécessairement établi qu'elles ne subissent pas l'inconvénient qu'elles dénoncent à présent; que la contestation de l'atteinte à la vie privée qu'oppose la partie intervenante est liée à l'examen du moyen unique; que, sur ce point, la fin de non-recevoir est liée au fond;

Considérant enfin que les relations dégradées entre les parties requérantes et intervenante ne justifient pas, à elles seules, qu'il soit conclu à l'illégitimité de l'intérêt au recours; que, sous cet aspect, la fin de non-recevoir est écartée;

Considérant que les parties requérantes prennent un moyen unique de la violation de "la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de motivation adéquate des actes administratifs, du principe de bonne administration et de l'erreur manifeste d'appréciation";

qu'elles observent que l'acte attaqué régularise notamment plusieurs ouvertures en dalles de verre effectuées dans le mur privatif arrière, situé le long de leur terrain; qu'elles s'appuient sur un reportage photographique et sur les plans du projet autorisé par l'acte attaqué et soutiennent que ces ouvertures ne respectent pas l'article 677 du Code civil;

qu'elles estiment que peut être qualifiée de clause de style la condition imposée dans l'acte attaqué de respecter "des articles du Code civil en ce qui concerne les murs mitoyens et les servitudes de prise de vue et de jour";

qu'elles soutiennent que l'acte attaqué viole la loi relative à la motivation formelle des actes administratifs et est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant que, dans le mémoire en réplique, les parties requérantes estiment que les développements de la partie adverse sur la ratio legis de l'article 677

du Code civil n'énervent pas leur moyen, mais confirment au contraire l'objectif de protection de la vie privée des voisins; qu'elles prétendent que la partie adverse ne démontre pas l'absence d'atteinte à leur vie privée sachant que les ouvertures autorisées donnent directement sur leur jardin; qu'elles précisent s'opposer à la création d'ouvertures contraires à l'article 677 du Code civil et que ce cas n'est pas assimilable à la remise en cause d'une servitude de jour préexistante; qu'elles soutiennent qu'il est manifeste que les jours autorisés par l'acte attaqué sont contraires à cette disposition et que la partie adverse ne tente pas de le contester;

qu'elles ajoutent que régulariser une situation manifestement contraire au Code civil constitue une erreur manifeste d'appréciation, que l'acte attaqué ne repose pas sur une analyse minutieuse et complète des données de l'espèce et qu'il est mal motivé;

Considérant que, dans le dernier mémoire, les parties requérantes maintiennent que des jours n'ont pas été placés conformément aux prescriptions de l'article 677 du Code civil dont elles préconisent une interprétation qui permet, à leur sens, d'en établir la violation; qu'elles prétendent que la condition imposée par l'acte attaqué de respecter les dispositions du Code civil révèle à l'évidence une violation du principe de motivation adéquate, du principe de bonne administration et de l'erreur manifeste d'appréciation; qu'elles soutiennent que, sur les plans, les jours situés à gauche sont placés à environ un mètre du relief du sol alors que les photographies démontrent que ce n'est pas le cas, si bien qu'il ne peut être affirmé que l'autorité était correctement informée;

Considérant qu'il n'existe pas de "principe de motivation adéquate des actes administratifs"; qu'en ce qu'il est pris de la violation d'un tel principe, le moyen n'est pas recevable;

Considérant que, pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, tout acte administratif à portée individuelle doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision; que cette motivation doit permettre aux intéressés de comprendre les raisons qui fondent la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce; que l'étendue de la motivation doit être proportionnelle à l'importance de la décision prise;

Considérant que les permis d'urbanisme sont, en principe, délivrés sous réserve des droits civils des tiers et qu'une contestation portant sur des droits civils relève de la compétence exclusive des tribunaux de l'ordre judiciaire en vertu de l'article 144 de la Constitution; qu'il n'appartient pas au Conseil d'Etat d'en connaître;

Considérant que les règles de droit civil ne constituent pas des règles de police d'aménagement du territoire au regard desquelles la légalité d'une demande de permis doit être examinée; qu'il est toutefois possible que la méconnaissance d'une règle de droit civil par le projet, indépendamment de sa conséquence en droit civil, soit la cause d'une mauvaise urbanisation; que, dans ce cas, il appartient à l'autorité chargée d'instruire la demande de se prononcer sur ce point de bon aménagement des lieux; qu'un litige de droit civil doit donc être pris en compte par l'administration saisie d'une demande d'autorisation quand il est connu de celle-ci au moment où elle statue et qu'elle peut estimer que son enjeu est de nature à entraver la mise en œuvre d'un projet conforme au bon aménagement des lieux;

Considérant que cette appréciation relève de l'opportunité de l'action administrative qui échappe en principe au contrôle juridictionnel; que toutefois, sur demande d'un requérant, le Conseil d'Etat doit vérifier que l'exercice du pouvoir discrétionnaire n'est pas entaché d'une erreur manifeste d'appréciation; que l'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti; qu'il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure; qu'il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée; que tout doute doit être exclu;

Considérant qu'en l'espèce, dans la motivation de l'acte attaqué, l'autorité relève les éléments suivants :

- les modifications portent plus précisément sur la répartition des ouvertures en dalles de verre dans le mur privatif arrière;
- à la suite d'une plainte du voisinage, une visite d'un agent de la ville constatant l'infraction a été faite en date du 23 avril 2015 et il a été constaté que les plans déposés correspondent aux modifications qui doivent être régularisées;
- la demanderesse signale que ces modifications ont été faites pour des raisons de stabilité de maçonnerie, d'aménagement, de respect du Code civil en matière de prise de vue, et qu'elles sont donc justifiées;
- les modifications apportées sont mineures et elles ne rentrent pas en conflit avec le précédent permis, qu'elles ne portent pas préjudice au voisinage;
- les conditions qui accompagnaient le précédent permis restent d'actualité et notamment le respect des articles du Code civil en ce qui concerne les murs mitoyens et les servitudes de prise de vue et de jour;

Considérant que dans le dispositif de l'acte attaqué, le permis est octroyé sous conditions et que parmi celles-ci est mentionné le "respect des articles du Code

civil en ce qui concerne les murs mitoyens et les servitudes de prise de vue et de jour";

Considérant que l'acte attaqué fait ainsi apparaître l'existence d'un litige entre les parties requérantes et la partie intervenante en ce qui concerne la création des ouvertures litigieuses; que l'autorité compétente estime toutefois que ce contentieux n'est pas susceptible d'avoir un impact sur le bon aménagement des lieux parce que les modifications apportées sont mineures, qu'elles ne rentrent pas en conflit avec le permis d'urbanisme du 7 février 2012, qu'elles ne portent pas préjudice au voisinage et qu'il est prévu, à titre de condition assortissant le permis délivré, le respect des dispositions du Code civil relatives aux servitudes de prise de vue et de jour;

que ce faisant, elle exprime à la fois que les règles dont elle assure l'application ne s'opposent pas au projet et, implicitement, mais certainement, que l'obstacle éventuel tiré des règles du droit civil ne relève pas de sa compétence; que, de la sorte, elle fait une exacte application des règles visées au moyen; qu'en outre, elle a rendu la demanderesse de permis attentive aux règles du droit civil qui pourraient éventuellement s'opposer à un projet admissible au regard du droit de l'urbanisme;

Considérant que l'autorité a adopté l'acte attaqué après avoir instruit la plainte des requérants du 16 février 2015, notamment en se rendant sur place, en manière telle que c'est en connaissance de la cause qu'elle a pris sa décision;

Considérant que l'argument pris, dans le dernier mémoire, d'une différence entre les plans déposés et les photos de ce qui a été réalisé, constitue un moyen nouveau qui est tardif et partant irrecevable;

Considérant que les parties requérantes ne démontrent pas que l'appréciation du bon aménagement des lieux faite par l'autorité est erronée en fait ou constitue une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant que l'acte attaqué est adéquatement motivé au sens des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 visée au moyen;

Considérant qu'aucune violation d'un principe de bonne administration n'est établie;

Considérant que le moyen unique n'est pas fondé;

Considérant que la partie adverse demande une indemnité de procédure fixée à la somme de 700 euros; qu'il y a lieu de la lui accorder,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à la partie adverse à la charge des parties requérantes.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 550 euros, sont mis à la charge des parties requérantes.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-et-un décembre deux mille seize par :

M. PAQUES,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me} WIAME,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

M. PAQUES.